

Чи повинна особа сплачувати земельний податок у випадку, якщо вона є власником нерухомого майна (в тому числі у багатоквартирному будинку), що розташоване на земельній ділянці, права на яку у такої особи не оформлені?

ЗІР, категорія 112.01

Відповідно до п.п. 14.1.72 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI зі змінами та доповненням (далі – ПКУ) земельний податок – обов’язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів.

Відповідно до п.п. 14.1.73 п. 14.1 ст. 14 ПКУ землекористувачами є юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності, у тому числі на умовах оренди.

Відповідно до ст. 269 ПКУ платниками земельного податку є власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі.

Об’єктом оподаткування земельним податком згідно з положеннями ст. 270 ПКУ є земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні та земельні частки (паї), які перебувають у власності.

Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру (п. 286.1 ст. 286 ПКУ).

Відповідно до п. 287.1 ст. 287 ПКУ власники землі та землекористувачі сплачують плату за землю з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою. У разі припинення права власності або права користування земельною ділянкою плата за землю сплачується за фактичний період перебування землі у власності або користуванні у поточному році.

При переході права власності на будівлю, споруду (їх частину) податок за земельні ділянки, на яких розташовані такі будівлі, споруди (їх частини), з урахуванням прибудинкової території сплачується на загальних підставах з дати державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку (п. 287.6 ст. 287 ПКУ).

Особливості регулювання відносин в сфері земельного права, в тому числі підстави для набуття земельних ділянок у власність та користування, визначені Земельним кодексом України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III зі змінами та доповненнями (далі – ЗКУ).

Відповідно до ст. 125 ЗКУ право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними ст. 122 ЗКУ, чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (ст. 124 ЗКУ).

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у Державному земельному кадастрі в порядку, встановленому Законом (ст. 202 ЗКУ). При цьому земельна ділянка має бути індивідуально визначеним об'єктом нерухомого майна, якому властиві такі характеристики, як площа, межі, ідентифікатор у Державному земельному кадастрі тощо.

Особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку, правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління визначені Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14 травня 2015 року № 417-VIII зі змінами та доповненнями (далі – Закон № 417).

Відповідно до п. 5 частини першої ст. 1 Закону № 417 співвласник багатоквартирного будинку – це власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку.

Відповідно до частини другої ст. 382 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 року № 435-IV із змінами та доповненнями усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є, зокрема, права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок, та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав.

Витрати на управління багатоквартирним будинком розподіляються між співвласниками пропорційно до їхніх часток співвласника, якщо рішенням зборів співвласників або законодавством не передбачено іншого порядку розподілу витрат (частина друга ст. 12 Закон № 417).

Відповідно до п. 287.8 ст. 287 ПКУ власник нежилого приміщення (його частини) у багатоквартирному жилу будинку сплачує до бюджету податок за площі під такими приміщеннями (їх частинами) з урахуванням пропорційної частки прибудинкової території з дати державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

З огляду на вказане, особу, яка володіє нерухомим майном, що розташоване на земельній ділянці, права на яку для такої особи не оформлені, не можна вважати платником земельного податку в розумінні ст. 269 ПКУ до моменту виникнення відповідних прав такої особи на цю земельну ділянку відповідно до запису, сформованого у Державному земельному кадастрі у порядку визначеному законом. До такого моменту зазначена особа відповідно до вимог ПКУ не повинна сплачувати земельний податок.

Що стосується особи, яка володіє нерухомим майном у багатоквартирному будинку, то, виходячи із викладеного вище, права на земельну ділянку під багатоквартирним будинком та прибудинкову територію виникають у всіх співвласників (власників житлових та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку) з моменту державної реєстрації таких прав на земельну ділянку під цим багатоквартирним будинком та відповідну прибудинкову територію у Державному земельному кадастрі у порядку, визначеному законом. Тому, безпосереднім платником земельного податку в цьому випадку буде виступати особа, щодо якої здійснено державну реєстрацію прав на земельну ділянку під багатоквартирним будинком з урахуванням прибудинкової території (установа або організація, яка здійснює управління багатоквартирним будинком державної або комунальної власності; об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, яке є суб'єктом реєстрації відповідно до рішення співвласників), з моменту такої реєстрації прав особи на земельну ділянку.

Вищезазначені роз'яснення надані узагальнюючою податковою консультацією щодо сплати земельного податку власником нерухомого майна, що розташоване на земельній ділянці, права на яку у такої особи не оформлені, затвердженою наказом Міністерства фінансів України від 06.07.2018 № 602.